

VERBALE DEL GIORNO 10.11.2025

In data 10 novembre 2025 alle ore 07.00 si è riunita in prima convocazione, presso lo studio dell'amm.re in Ercolano (NA) al C.so Resina 326 (villa Battista) l'Assemblea dei condomini del Fabbricato. Essendo presente solo l'amministratore, l'Assemblea non si costituisce per mancanza del numero legale. È verbale.

F.to l'amministratore p.t.

VERBALE DEL GIORNO 11.11.2025

In data 11 novembre 2025 alle ore 19:35 si è riunita in seconda convocazione, presso "La sala della chiesa delle suore carmelitane – Piazzale Divina Provvidenza n.5 - Portici" l'Assemblea dei condomini del Fabbricato di **Via Libertà II trav. dx n.37** in Portici. Sono presenti o rappresentati per delega i Condomini Signori:

ASILE LIBERATO	15,25	
ACCARDO Ciro Eredi	15,16	Delega Nocera Gaetano
BENCIVENGA GIULIA (Figlio – Sannino V.)	16,85	
BENFENATI DOMENICO	21,92	Delega Benfenati Mario
BENFENATI MARIO	17,84	
BOCCIA VINCENZO	15,96	Delega Monica Sannino
CAPOLUONGO	13,45	Delega Nocera Gaetano
CARAVECCHIA CONCETTA	14,69	Delega Monica Sannino
CASTALDO MARIA Eredi	11,98	Delega Sannino Vincenzo
COPPOLA ANNA	14,95	Delega Nocera Gaetano
CUOMO GAETANO	16,85	
DATO MATILDE	13,95	Delega Monica Sannino
DE PASQUALE FRANCA	17,74	Delega Monica Sannino
DI MARE CAROLINA Eredi	14,11	Delega Monica Sannino
EX GARAGE BORRELLI	33,89	Delega De Paola Floriano
FENDERICO ANTONIO	15,79	Delega Nocera Gaetano
GIORGI GIUSEPPE	13,95	
GIROSO GIORGIO	16,00	Delega Nocera Gaetano
GRANDI ENRICO	12,48	Delega Sannino Vincenzo
GUERRIERO GIOVANNI	9,12	Delega Taurino Raffaele
IAQUINTO MARIO	31,45	
LAMORTE GEMMA	14,20	Delega Nocera Gaetano
MALAGOLI VALENTINA	35,74	Delega Monica Sannino
MALFITANO ANNAMARIA (Marito - Mainolfi G.)	32,40	
MANZO VINCENZO	14,86	Delega Nocera Gaetano
MARINGOLA RAFFAELLA	12,46	Delega Nocera Gaetano
MARTINO CARMINE	20,54	Delega Piermatteo Claudio
MATTIELLO MICHELE	16,00	
MAZZEO DUILIO	4,19	Delega Monica Sannino
MINERVINI Francesco	16,05	Delega Monica Sannino
MONDANARO COLOMBA	9,12	Delega Nocera Gaetano
NOCERA GAETANO	11,80	

PIERMATTEO CLAUDIO	15,79	
PIERMATTEO MAURIZIO	14,69	
POLI TERESA (Marito – Belsole A.)	19,83	
POLI VINCENZO Eredi	12,13	Delega Sannino Vincenzo
RAIOLA ANDREA	21,70	Delega Iaquinto Mario
RIVIECCIO CATERINA	14,96	Delega Nocera Gaetano
RIVIECCIO PASQUALE	15,72	Delega Nocera Gaetano
ROMANO CARMELA	20,88	Delega Piermatteo Claudio
RUSSO CLEMENTE	11,87	Delega Monica Sannino
SCARPATI MARIO	16,46	
SCOGNAMIGLIO CIRO	17,84	Delega Iaquinto Mario
SEGNATO MARIATERESA	16,90	Delega Nocera Gaetano
TAURINO RAFFAELE	17,78	
TROSA MADDALENA	17,09	Delega Mainolfi Giovanni
VALENTINI ATTILIO	14,95	Delega Sannino Vincenzo
VERDE CONSIGLIA	13,21	Delega Monica Sannino

Vengono eletti a Presidente il sig. ASILE LIBERATO ed a segretario il dott. CUOMO Gaetano. Il Presidente, essendo intervenuti o rappresentati per delega n. **48** condomini su un totale di **61** per complessivi millesimi; **TAB. 802,54** dichiara validamente costituita l'Assemblea ed apre la discussione sul seguente ordine del giorno:

1. Manutenzione del fabbricato: 1.a) relazione del Direttore dei Lavori in merito alle lavorazioni eseguite dalla OMNIA PROJECT SRL e agli inadempimenti della stessa; 1.b) ratifica della risoluzione del contratto con la OMNIA PROJECT SRL, per inadempimento; 1.c) discussione e deliberazioni consequenziali. Nel caso l'assemblea deliberi la (risoluzione del contratto d'appalto stipulato con la OMNIA PROJECT SRL e la) prosecuzione delle opere con altra impresa
2. Completamento delle opere manutentive del fabbricato condominiale: 2.a) esame delle offerte predisposte da ditte di fiducia dei condomini per il completamento delle opere, come da computo metrico predisposto dal progettista e direttore dei lavori (già approvato il 11/11/2022) ed allegato nella convocazione del 7 ottobre, per lo stralcio rimanente; 2.b) scelta dell'offerta e conferimento dell'appalto; 2.c) ogni altra delibera consequenziale.
3. Modifica struttura fabbricato: richiesta realizzazione di un balcone su fronte tergale da parte del condomino Nocera Gaetano (Int. 3 Scala B piano terra). Discussione e deliberazioni consequenziali.
4. Situazione portiere condominiale: Relazione dell'Amministratore sugli esiti del confronto con il consulente del lavoro in merito alla regolarità e sostenibilità della prosecuzione del rapporto con il portiere condominiale; valutazioni e deliberazioni consequenziali.
5. Varie ed eventuali.

Punto 1° - Manutenzione del fabbricato.

1.a) Relazione del Direttore dei Lavori

L'amministratore legge la relazione del Direttore dei Lavori del 26.06.2025, espone all'assemblea lo stato delle lavorazioni eseguite dalla Omnia Project S.r.l., informando che alla ditta sono stati pagati solo i lavori eseguiti al locale garage.

1.b) Ratifica della risoluzione del contratto con la Omnia Project S.r.l.

L'Amministratore riferisce di aver provveduto, a seguito delle gravi inadempienze, a risolvere il contratto in via amministrativa. Dopo ampia discussione, l'assemblea ratifica, la risoluzione del contratto con la Omnia Project S.r.l. per inadempimento, all'unanimità.

Punto 2° - Completamento delle opere manutentive.

2.a) Esame delle offerte

L'Amministratore fa presente che è pervenuta una sola offerta dalla ditta **Acrobatica Group S.p.A.**; aperta la busta, l'assemblea rileva che le lavorazioni e i materiali proposti non risultano conformi al computo metrico e alla relazione del 19.09.2025 del Direttore dei Lavori. Pertanto, l'assemblea delibera di rinviare la decisione e di riconvocare a breve una nuova assemblea, invitando la Direzione dei Lavori e la ditta Acrobatica Group S.p.A. per gli opportuni chiarimenti tecnici e per acquisire una relazione del Direttore dei Lavori sull'idoneità dell'intervento proposto. Si da atto che alle 20:20 circa, lasciano l'assemblea i Sig.ri Mattiello e Scarpati, conseguentemente i millesimi rappresentati in assemblea si riducono a **770,08**.

Punto 3° - Modifica struttura fabbricato: richiesta realizzazione balcone

Il condomino Sig. Nocera Gaetano (Int. 3 Scala B, piano terra) richiede l'autorizzazione alla realizzazione di un balcone sul fronte tergale del fabbricato. L'Amministratore dà lettura della relazione specialistica strutturale redatta dall'Ing. Lorenzo Iodice. Dopo ampia discussione, l'assemblea approva la richiesta, con l'astensione del Prof. De Paola, subordinando tuttavia l'autorizzazione alla presentazione, a cura e sotto la piena responsabilità del richiedente, della seguente documentazione:

- progetto tecnico e strutturale redatto e firmato da un professionista abilitato (già fornito);
- autorizzazioni edilizie e amministrative previste dalla normativa vigente;
- relazione asseverata attestante il rispetto delle norme di sicurezza, staticità e decoro architettonico dell'edificio.

Si precisa che il Condominio resta completamente esonerato da ogni responsabilità civile, amministrativa o penale derivante dai lavori o dai loro effetti nel tempo, che eventuali danni derivanti dai lavori o da future infiltrazioni saranno a esclusivo carico del condomino esecutore.

Inoltre, l'autorizzazione si intende revocata di diritto qualora la documentazione richiesta non venga presentata entro i termini concordati o se, a lavori ultimati, non venga depositata una dichiarazione di conformità e fine lavori a firma del tecnico incaricato. Al termine della trattazione del punto 3°, il delegato Prof. De Paola, portatore di 33,89 millesimi, lascia l'assemblea. Conseguentemente, i millesimi rappresentati si riduc a **736,19**.

Punto 4° - Situazione portiere condominiale.

L'Amministratore riferisce all'assemblea di aver consultato il consulente del lavoro del Condominio, ed è emerso che non è possibile da parte del condominio procedere né al licenziamento né alla modifica del contratto o delle mansioni del portiere, in quanto si tratta di un rapporto di lavoro instaurato tra privati, regolato dalle clausole del contratto. Viene inoltre comunicato che il portiere ha manifestato la propria volontà di proseguire il servizio fino al compimento dei 70 anni di età, come previsto dalle norme pensionistiche applicabili.

L'assemblea prende atto della relazione e, dopo ampia discussione, delibera di mantenere invariato l'attuale rapporto di lavoro con il portiere, consentendone la prosecuzione alle condizioni in essere.

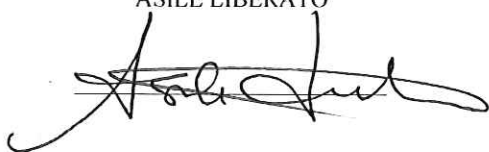
Si precisa che il rapporto cesserà al compimento del 70° anno di età del dipendente, momento in cui il portiere accederà al trattamento pensionistico.

Punto 5° - Varie ed eventuali

Nessun argomento viene trattato.

Alle ore 21:55 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.
LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

Il Presidente
ASILE LIBERATO



Il Segretario
CUOMO GAETANO

